



## Untervermietung einer Einzimmerwohnung

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen (Untervermietung), so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Der Bundesgerichtshof hatte in der Vergangenheit bereits zu Wohnungen mit mehreren Zimmern entschieden, dass die o.g. Vorschrift weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen an die weitere Nutzung durch den Mieter aufstellt. Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten ist daher regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter die Kontrolle an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt.

Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.